

公司代码：600638 公司简称：新黄浦

上海新黄浦置业股份有限公司
2017 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

3 未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	甘湘南	因工作原因未能出席	董事周旭民

- 4 立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计：公司 2017 年实现归属于母公司所有者的净利润 644,976,824.69 元，法定盈余公积金累计额已达到注册资本的 50%以上，不再继续提取，年内计提一般风险准备金 282,070.75 元，扣除当年实际支付普通股股利 56,116,398.10 元，加上年初未分配利润 1,685,986,630.84 元，实际可供股东分配利润为 2,274,564,986.68 元。

经董事会审议通过的 2017 年度利润分配和资本公积转增股本预案，以 2017 年末总股本 561,163,988 股为基数，拟向全体股东每 10 股派发现金红利 3.5 元（含税），共分配现金红利计 196,407,395.80 元，并拟以资本公积向全体股东每 10 股转增 2 股，共计转增约 112,232,798 股。

以上预案需经公司 2017 年度股东大会审议通过。

二 公司基本情况

1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	新黄浦	600638	

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	余新水（代）	蒋舟铭
办公地址	上海市北京东路668号东楼32层	上海市北京东路668号东楼32层
电话	(021) 63238888	(021) 63238888
电子信箱	stock@600638.com	stock@600638.com

2 报告期公司主要业务简介

公司的主营业务为房地产开发经营与金融，房地产业务以自主开发、销售、出租为主。公司房地产业务主要产品为高端办公楼、普通商品房、酒店式公寓、科技园区、保障性住宅、多层洋房和别墅等。其中主要聚焦刚需改善类市场，积极参与政府保障房项目开发，获得过上海市优秀住宅评选“规划设计奖”、“房型设计奖”、“优秀保障性住房奖”等殊荣，别墅类产品松江“佘山一品”也获得了市场的认可。对商办类房产开发项目，近年来，公司已有效形成“开发建设——持有试运行——股权转让整体去化”的经营模式，为公司和股东创造良好收益。

公司金融业务板块目前已拥有全资的期货、私募投资基金管理子公司，同时直接参股信托、期货，间接参股公募基金、财产保险等金融企业，向多金融领域进行多元探索和拓展。

详细情况参见管理层讨论与分析以及行业竞争格局和发展趋势。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2017年	2016年	本年比上年 增减(%)	2015年
总资产	10,749,009,169.70	10,551,050,821.78	1.88	9,378,812,012.24
营业收入	1,777,590,446.22	1,134,139,263.79	56.73	1,194,441,298.38
归属于上市公司股东的净利润	644,976,824.69	102,229,875.83	530.91	226,762,219.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	29,689,569.14	45,325,966.62	-34.50	74,920,194.01
归属于上市公司股东的净资产	4,209,437,856.50	3,649,982,779.59	15.33	3,617,611,024.53
经营活动产生的现金流量净额	-438,158,406.92	576,560,207.69	-176.00	493,507,813.64
基本每股收益(元/股)	1.149	0.182	531.32	0.404
稀释每股收益(元/股)	1.149	0.182	531.32	0.404
加权平均净资产收益率(%)	32.81	2.81	增加30.00个百分点	6.37

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	959,892,309.83	292,730,733.12	193,572,471.61	331,394,931.66
归属于上市公司股东的净利润	30,319,393.96	588,286,606.69	36,698,344.29	-10,327,520.25
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	14,341,238.45	-10,953,581.07	31,666,322.35	-5,364,410.59
经营活动产生的现金流量净额	-376,123,163.98	-11,375,153.15	72,674,218.56	-123,334,308.35

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					31,703		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					32,797		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
前 10 名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有 有限 售条 件的 股份 数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
上海新华闻投资有限公司		100,584,411	17.92		质押	100,350,000	国有法人
上海领资股权投资基金合伙企业（有限合伙）	99,727,308	99,727,308	17.77		无		境内非国有法人
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会（上海市黄浦区集体资产监督管理委员会）		70,922,575	12.64		无		国家
西藏信托有限公司—安坤 5 号集合资金信托计划		14,482,008	2.58		无		其他
西藏信托有限公司—安坤 8 号集合资金信托计划		14,051,558	2.50		无		其他
方正东亚信托有限责任公司—聚赢 29 号证券投资单一资金信托	13,630,309	13,630,309	2.43		无		其他
西藏信托有限公司—丹泽 1 号集合资金信托计划	400,500	11,580,500	2.06		无		其他

长安国际信托股份有限公司—长安信托—长安投资849号证券投资集合资金信托计划	10,999,951	10,999,951	1.96		无		其他
前海开源基金—广发银行—前海开源国泓1号资产管理计划	6,501,652	6,501,652	1.16		无		其他
北京汉富美邦国际投资顾问中心（普通合伙）	6,322,562	6,322,562	1.13		无		未知
上述股东关联关系或一致行动的说明	上海新华闻投资有限公司还分别通过西藏信托有限公司—安坤5号集合资金信托计划、安坤8号集合资金信托计划、丹泽1号集合资金信托计划，持有新黄浦股票14,482,008股、14,051,558股、11,580,500股。公司未知以上其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

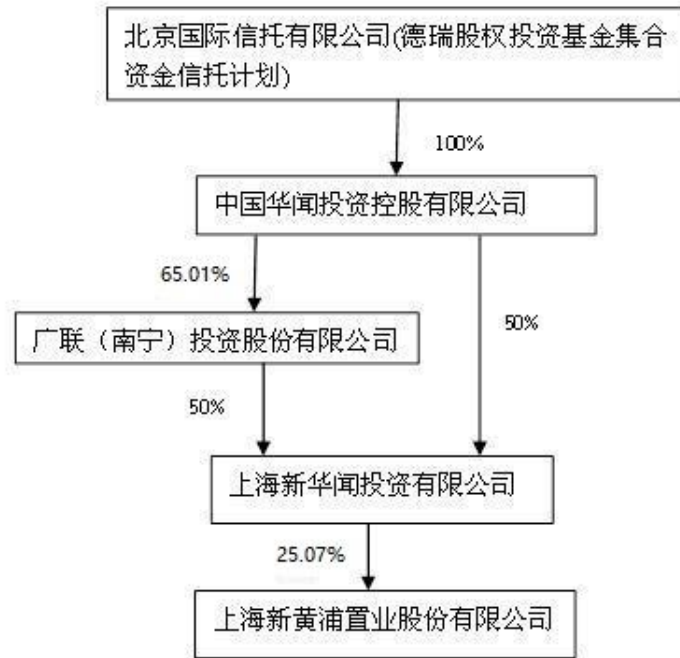
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

5 公司债券情况

适用 不适用

5.1 公司债券基本情况

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
新黄浦置业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第一期)	16 黄浦 01	135547	2016-06-07	2021-06-06	55,000	5.8	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所
新黄浦置业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第二期)	16 黄浦 02	135635	2016-07-18	2021-07-17	110,000	5.8	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所

5.2 公司债券付息兑付情况

适用 不适用

2017年6月7日，公司已按时兑付2016年非公开发行公司债券（第一期）应付利息；
2017年7月18日，公司已按时兑付2016年非公开发行公司债券（第二期）应付利息。

5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

2017年7月27日上海新世纪资信评估投资服务有限公司对本公司2016年度第一期中期票据进行跟踪评级，对本公司主体信用等级维持AA，评级展望维持AA，债项信用等级维持AA。

上述报告已于上海证券交易所公开披露。

5.4 公司近2年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

主要指标	2017年	2016年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	59.72	60.61	-1.47
EBITDA全部债务比	0.16	0.04	300.00
利息保障倍数	4.84	3.09	56.46

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

2017年度，公司实现营业总收入181,049万元，其中营业收入177,759万元，比去年同期增长57%，实现净利润61,041万元，比去年同期增长451%。

2017年，公司全体员工严格对照年初制定的工作计划，妥善应对风险挑战，积极适应发展需求，全面推动新黄浦置业各项事业继续迈上新的台阶。

（一）房地产开发项目平稳进行

南浔项目是公司近期重点布局的业绩增长新来源，项目团队一经组建就迅速形成战斗合力，报告期内按照“抢抓时间、稳步推进”总体方针，化市场压力为动力，在平稳交接基础上克服规划调整重大困难，各项工作全面提前布置到位，很好地体现出向效率要效益的市场意识与凭实干出成果的扎实作风，南浔项目赶超进度首战告捷。

“新黄浦·花园名都”已于2017年7月21日如期开工。9月22日开始进行首开楼栋B4、B6、A9、A10、A11挖土作业，11月份基本达到预售条件；其中嘉顺公司CD-04-01-010地块建设工程规划许可证、施工许可证、预售许可证等亦顺利办结。

此外，经过不懈努力，南浔项目所属名都大酒店各项经营管理指标在交接完成后稳步提升，年内成功获评“金树叶级绿色旅游饭店”和“五星级旅游饭店”两项国家级称号，得到了当地政府部门充分肯定。

公司保障房建设团队全面确保各在建项目有序推进、各待建项目筹备到位，其中浦东、青浦两处保障房项目销售扫尾工作全部完成；松江南站大型居住社区动迁安置房项目监理、施工招投标完成，桩基工程已于8月初正式开工，10月份顺利签订房源搭桥协议和差价协议；奉贤南桥大型居住社区共有产权保障房项目顺利取得环评批复、发改委节能审查意见、发改委立项批复、交运批复、用地规划许可证、选址意见书等开工文件，同时按照政府控规调整方案，及时调整并完

成了地质勘探、方案设计、扩初设计、围护设计、施工图审核及后续施工图优化等工作；顾村大型居住社区拓展区项目按照计划，年底前已办结停车（场）库审核意见、市容方案意见、用地规划许可证、防汛论证评审、扩初预审意见、基坑围护设计方案评审等证书。

（二）房产租售稳中求进

房产租售是公司实现业绩最基础环节。2017年，公司各处房产项目经营团队依托合理科学的管理模式与不断创新的经营理念，总体完成预算要求。

南浔项目嘉顺地块于2017年11月28日按时开盘，开盘首日即大获成功，推出的262套房源首日销售243套，截至年底累计开盘5.82万平方米（取得预售许可证），年内完成合同销售面积4.77万平方米，合同销售金额4.35亿元，回笼资金2.24亿元，已开盘部分去化率达到了90%，大幅超过年初计划和预算。这样的施工和销售进度，创造了公司同类业务新的纪录。

北外滩项目股权转让顺利完成，北外滩项目股权转让是公司董事会慎重决策后着力推进的战略性举措，为此公司秉持高度大局意识、责任意识，团结一致，群策群力，克服种种外部环境不利影响，在时间紧、任务重的情况下持续发扬拼搏精神、奉献精神、开拓精神、创新精神，超额、提前完成了艰巨任务。该笔转让最终成交价折合大楼整体估值达到56.3182亿元，较原计划溢价12.64%，合计增加公司税前利润3.475亿元。经由此举，公司后续经营空间一举获得极大拓展。

新余山置业有限公司在政策环境、市场环境急剧紧缩背景下，对内提升品质、优化服务，对外不断丰富销售手段、改进销售措施，在2017年周边项目几乎无成交的情况下，全年完成合同销售4.64亿元、销售面积1.44万平方米、回笼资金5.59亿元，这些数据均在所处区域内名列前茅。

嘉兴项目团队在市场竞争非常激烈情况下，积极推进嘉兴科技京城一期（A）的出租招商工作，完成一期（B）项目竣工验收。嘉兴海派秀城全年签约销售183套，销售金额8750万元，回笼资金7680万元。

科技京城管理公司在多年实施和获得“三体系”（质量、环境、职业健康安全管理体系）和能源管理体系认证的基础上，进一步强化各体系要素之间的协调与衔接，不断优化管理资源，简化管理流程，提升管理效率，有效杜绝在管理体系实施过程中可能出现盲区和死角，提升服务管理的科学性、先进性，各项指标在常年保持突出绩效高起点基础上再上台阶。年内该公司还一举获得“全国文明单位”光荣称号，成为同行业中唯一获此荣誉的企业。

（三）金融板块锤炼内功

金融业务单元是公司着力打造的新增长来源。2017年，在各项监管措施全面收紧、市场因资金面紧张风险放大的情况下，华闻期货积极推进各业务团队考核调整与风险管理子公司建设，夯实信息技术管理团队，确保公司安全运营，从制度和流程上规范公司各项业务，强化客户合规管理和风险控制，提高对客户综合性服务的价值。

浦浩投资围绕重点项目推进、加强内部管理、调整业务构架及完善内部制度三条主线开展工作。公司制订了《业务激励制度》，对公司开展项目投资过程中，前、后台的奖励和处罚措施进行了明确，以最大限度地激发员工积极性与创造性。此外，公司还对现有规章制度进行了梳理和完善，针对投资业务，特别是非标类业务，新制订了《投资管理制度》，对从项目搜集、项目初审、立项管理、尽职调查、投资决策、投后跟踪管理、投资退出等投资业务全流程进行了细化，明确了组织管理与决策程序，以提升展开业务的合规性。同时，综合财务部优化了财务流程，完善各项财务制度，以加强风险控制。

新黄浦投资自2017年5月份成立以来，不断完善内部管理，积极开拓项目资源，业务进展较为理想，为今后的业务拓展打下良好基础。

2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

执行《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》、《企业会计准则第 16 号——政府补助》和《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》。

财政部于 2017 年度发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助》，修订后的准则自 2017 年 6 月 12 日起施行，对于 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于 2017 年 1 月 1 日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

财政部于 2017 年度发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于 2017 年度及以后期间的财务报表。

本公司执行上述三项规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额
(1) 在利润表中分别列示“持续经营净利润”和“终止经营净利润”。比较数据相应调整。	第七届董事会第 20 次会议	列示持续经营净利润本年金额 610,411,294.97 元，上年金额 110,728,287.83 元。
(2) 与本公司日常活动相关的政府补助，计入其他收益，不再计入营业外收入。比较数据不调整。		其他收益：23,163,800.00 元。
(3) 在利润表中新增“资产处置收益”项目，将部分原列示为“营业外收入”的资产处置损益重分类至“资产处置收益”项目。比较数据相应调整。		营业外支出本年金额减少 34,067.62 元，上年金额减少 53,727.66 元，重分类至资产处置收益。

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

6 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

√适用□不适用

1、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处 置比例 (%)	股权处 置方式	丧失控制权 的时点	丧失控制权时点 的确定依据	处置价款与处置 投资对应的合并 财务报表层面享 有该子公司净资 产份额的差额	丧失控制权 之日剩余股 权的比例 (%)	丧失控制权之日 剩余股权的账面 价值	丧失控制权之 日剩余股权的 公允价值	按照公允价值重 新计量剩余股权 产生的利得或损 失	丧失控制权之 日剩余股权公 允价值的确定 方法及主要假 设	与原子公司股权 投资相关的其他 综合收益转入投 资损益的金额
上海鸿泰房 地产有限公 司	1,200,000,000.00	30%	转让	2017年6月 30日	控制权转移的手 续已办妥，已收到 转让款	828,365,662.72	25%					

其他说明：2017年6月30日，公司签订关于《上海鸿泰房地产有限公司25%股权之股权收购框架协议》，转让其持有上海鸿泰房地产有限公司剩余25%股权，股权转让总价为95,750.00万元，公司将该剩余股权划分为持有待售的资产。

2、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

√适用 □不适用

- (1) 本期新设全资子公司上海欣福置业有限公司（注册资本 1,000 万人民币）、上海新黄浦投资管理有限公司（注册资本 2,000 万人民币），公司已实缴出资，自成立之日起纳入合并范围。
- (2) 期初纳入公司合并范围的 4 个结构化主体，华闻浦浩 1 号特定多客户资产管理计划、华闻浦浩 7 号单一客户资产管理计划、大成商品期货 2 号投资组合、天倚道浦浩量化对冲 1 号投资基金因产品投资到期不再纳入合并范围

3、其他

√适用 □不适用

公司综合考虑享有的结构化主体的可变回报，或承担的风险敞口等因素，本年度认定将 6 个结构化主体纳入合并报表范围，分别为华闻浦浩 3 号单一客户资产管理计划、浦浩量化对冲 1 号私募投资基金、浦浩量化对冲 2 号私募投资基金、矾法 CTA 三元永续私募基金、华闻启祥量化 1 号特定多客户资产管理计划、华闻人禾 1 号特定多客户资产管理计划。